- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA-Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
WA-Doppelhaus	max. 0,4	max. 0,6
WA-Mehrfamilienhaus	max. 0,4	max. 0,7

Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von

Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 v.H. überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen. Die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Garagen im Kellergeschoss ist unzulässig.

2.2.2Wohngebäude max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: - Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) - Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I) 2 Vollgeschosse zwingend Bauweise: - Doppelhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)

Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

darf jedoch nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. 3 Vollgeschosse zwingend Bauweise: - Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D) 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der Dachgeschossausbau für einzelne Räume ist zulässig. Das Dachgeschoss

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m max. 4,50 m Einzelhaus (E+D) Wohngebäude: max. 6,00 m Einzelhaus (E+I) max. 6,50 m Doppelhaus (E+I) Mehrfamilienhaus (E+I+D) max. 7,50 m Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss) orientiert sich jeweils an der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag am Niveau der Erschließungsstraße. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

BAUWEISE (§ 9 ABS, 1 NR, 2 BAUGB) Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist somit nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für Doppelhäuser entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen. Bei Garagen und Carports sowie Nebengebäuden entlang von öffentlichen

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mind. 0.5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Abensberg in der jeweils gültigen Fassung.

Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet. Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,0 m ist danach einzuhalten. Ausnahmen bilden hier nur zulässige Grenzbebauungen für Doppelhäuser und Garagen, Carports und Nebengebäude. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der

FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) Die vorgesehene Hauptfirstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Drehung um 90° unzulässig.

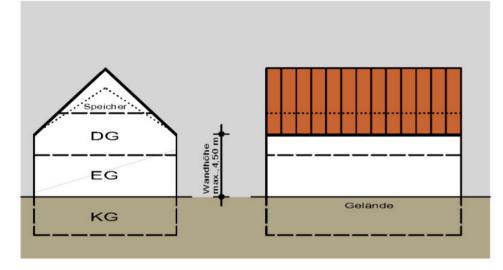
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Nutzung	Fläche in m2
WA- Einzelhaus	mind. 450 m2
WA-Doppelhaus	mind. 290 m2 je Haushälfte
WA-Mehrfamilienhaus	mind. 1.000 m2

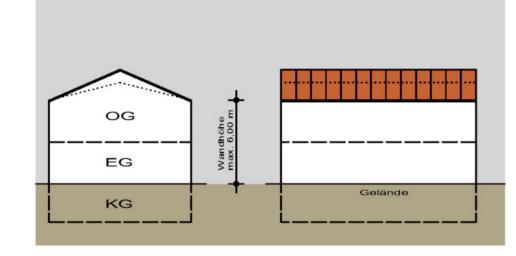
7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB) Folgende Begrenzung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt: Wohnungen (Whg.) Nutzung max. 1 Whg. je Wohngebäude WA- Einzelhaus zzgl. max. 1 Einliegerwohnung bis max. 60 m2 zulässig max. 2 Whg. je Wohngebäude WA-Doppelhaus (1 Whg. je Haushälfte) WA-Mehrfamilienhaus max. 6 Whg. je Wohngebäude

#### SCHEMASCHNITTE: ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES M 1:250

**Einzelhaus** BAUWEISE: rdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
achform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt Dachform: Dachneigung: 35-45°



<u>Einzelhaus</u> **BAUWEISE** Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD) Dachform: Dachneigung: 15-25°



### <u>Doppelhaus</u> BAUWEISE Erdgeschoss, Obergeschosse und Dachgeschoss (E+I+D) Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD) Dachneigung: 25-30°

(dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser).

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

9.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachüberstand: bei PD: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

bei E+I: 15° - 25°

bei E+I: unzulässig;

bei E+I: unzulässig.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Standgiebel: turmartige Giebel sind unzulässig.

Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;

Standgiebel: turmartige Giebel sind unzulässig.

Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben;

Zwerchgiebel/ zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;

Zwerchgiebel/ zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge;

bei FD: unzulässig;

Dachform: Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)

Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der

Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich eine extensive Dachbegrünung;

bei E+D: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt

turmartige Giebel sind unzulässig;

bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;

bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;

extensive Dachbegrünung zulässig;

Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;

extensive Dachbegrünung zulässig;

Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau;

extensive Dachbegrünung zulässig;

bei E+I: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)

öffentliche Regenwasserkanalisation.

Entwässerungsplanung zu erfolgen.

Dachneigung: bei PD max. 15°

Dachneigung: bei E+D: 35° - 45°

Dachaufbauten: unzulässig;

9.1.2Wohngebäude

<u>Einzelhaus</u>

Standgiebel:

Doppelhaus

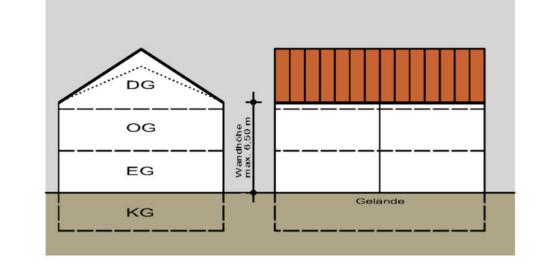
Dachneigung: 25° - 30°

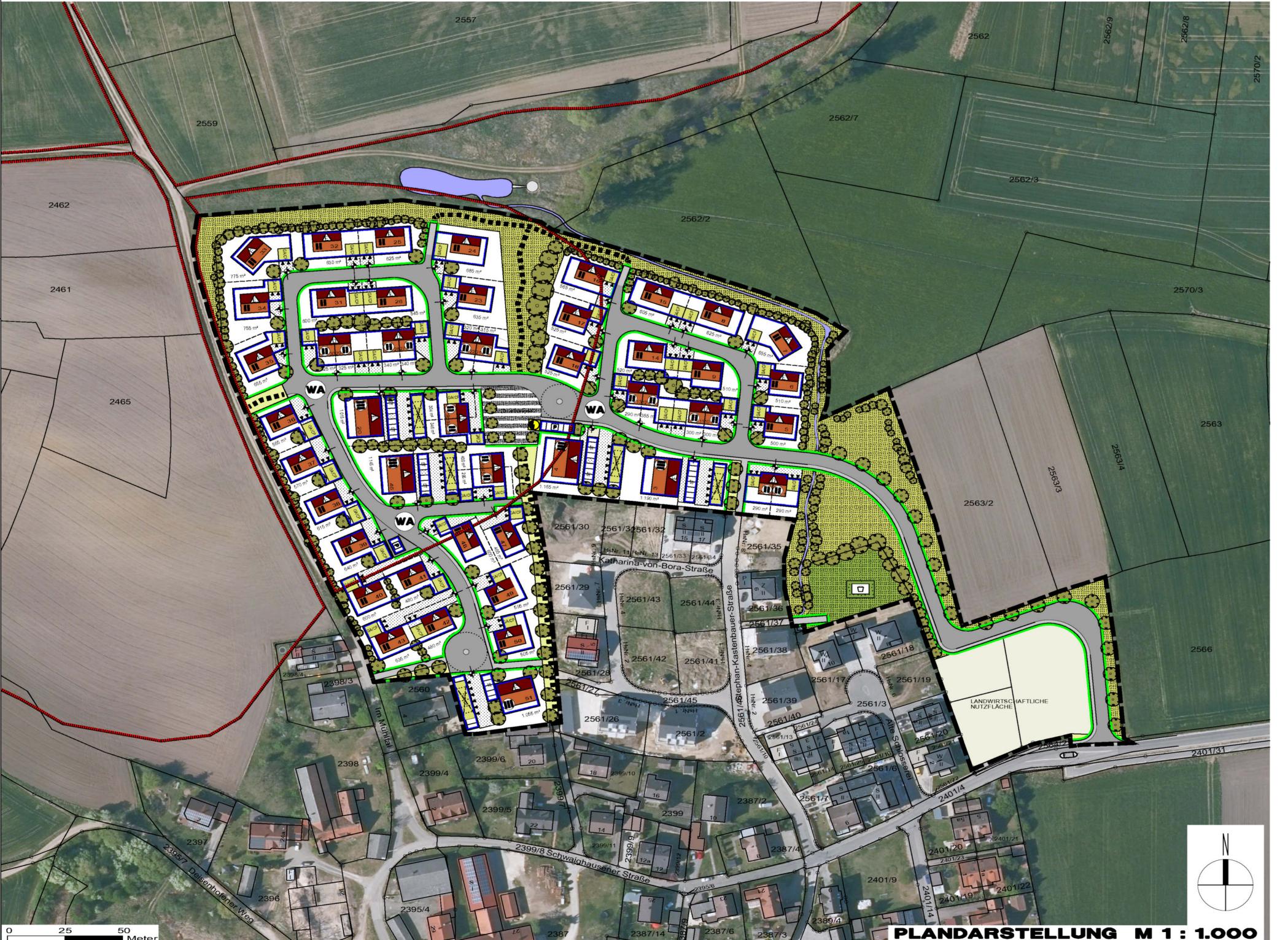
Dachaufbauten: unzulässig;

Dachneigung: 35° - 45°

Dachform:

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen





#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9.2 Grenzbebauung Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. An der Grundstücksgrenze errichtete Zubehöranlagen in Form von Garagen/ Carports/ Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten Nebengebäuden sowie Wohngebäude in Form von Doppelhäusern, sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung sowie Wandhöhe aufeinander abzustimmen und Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als einheitlich auszubilden. unterirdische Zisternen oder Rigolensysteme auszubilden. Ein Überlauf erfolgt in die

9.3 Regenerative Energien Die Dachflächen der Baugrundstücke sind je Gebäude mit einem Anteil von 30 % mit regenerativen Energienutzungen zu versehen. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

9.4 Einfriedungen und Sichtschutz Einfriedungen: Art und Ausführung:

Holzzaun/ Metallzaun/ sowie lebende Zäune. straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen: Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK-Verkehrsfläche/ Gehweg; seitliche und rückwärtige Begrenzung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; unzulässig;

Sockel: Sichtschutz: Ein Sichtschutz ist zur Trennung von Terrassen und Balkonen zulässig.

Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk; Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m. 9.5 Gestaltung des Geländes Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig: Im Bereich der Parzellen 6-9, 14-17, 23-26 und 31-34 sind Aufschüttungen bis zu 1,50 m Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; zulässig, jeweils zu messen ab bestehender Geländeoberfläche. bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m; Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Dachaufbauten: bei E+D: zulässig als Giebel- oder Schleppgauben; Stützmauern: Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern: Zwerchgiebel/ bei E+D: zulässig bis max. 1/3 der Gebäudelänge:

max. 1,00 m ab fertigem Gelände. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweis: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FFOK-Erdgeschoss.

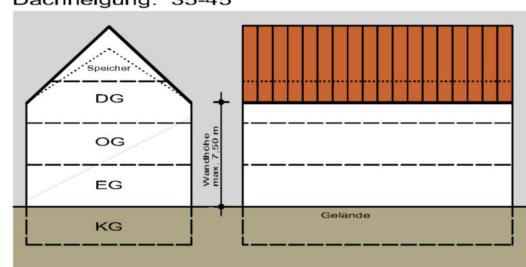
GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Steingärten und Schotterflächen sind unzulässig.

11 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).

#### <u>Mehrfamilienhaus</u>

BAUWEISE Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Dachform: Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt Satteldach (SD)/ auch höhengestaffelt Dachneigung: 35-45°



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig (Einzelhaus) 2 Vollgeschosse zwingend (Doppelhaus)

3 Vollgeschosse zwingend (Mehrfamilienhaus)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren

Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachung und Balkonen sind bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Baugrenze: Nur für Garagen, Carports, Stellplätze, öffentl. Parkflächen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fahrbahn-Asphaltbelag B=5,50 m

Öffentlicher Gehweg - Pflasterbelag B=1,50 m Öffentlicher Geh-/ Radweg - Pflasterbelag B=3,00 m

■■■■ Öffentlicher Grünweg - wassergebundene Wegedecke B=1,50 m Öffentliche Parkfläche – Pflasterbelag B=2,50 m / L=5,00 m

Quartiersplatz - Pflasterbelag

Straßenbegrenzungslinie Einfahrt/ Ausfahrt

Private Verkehrsflächen Einfahrt Garagen/ Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB) Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – geplant Ortsrandbegrünung mit Pflanzgebot

Öffentliche Grünfläche – bestehend

Kinderspielplatz Öffentliche Grünfläche – geplant Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal – bestehend Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, BayernAtlas PLUS Aktennummer sowie Beschreibung: - D-2-7136-0008: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

#### FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchoflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen

entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen. 12.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß der Artenliste 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

> Nicht überbaubare Grundstücksflächen Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Hier wird explizit auf die Ausführung als durchgängige Eingrünung der Grundstücke im Übergang zur freien Landschaft verwiesen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 13.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich

der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. 12.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Ansaat auf öffentlichen Grünflächen Straßenraum Erschließungsstraße im Anbindungsbereich an Schwaighausener Straße Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

Wegbegleitende Einzelgehölzreihe Der Punkt behandelt die Begrünung der von Süden nach Norden und mittig im Geltungsbereich verlaufenden Wegeverbindung. Im südlichen Bereich sind Bäume explizit als Baumreihe gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im nördlichen Bereich ist eine Gehölzgruppe, bestehend aus Bäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten.

Eingrünung des bestehenden Spielplatzbereiches Zur Eingrünung des bestehenden Spielplatzbereiches sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 13.2 und 13.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Der Anteil heimischer Gehölze soll mindestens 60 % betragen.

Randliche Wiesenflächen Die Flächen sind als Wiesenflächen auszubilden. Straßenbegleitgrün

Die Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden. 13 PFLEGEARBEITEN

13.2 Pflege der Grünflächen

13.1 Pflege der Gehölzpflanzungen Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicherzustellen.

Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal im Jahr, je nach Aufwuchsmenge, zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

14 ARTENLISTEN Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Spitz-Ahorn Acer platanoides Quercus robur Stiel-Eiche. Tilia cordata Winter-Linde und andere heimische, standortgerechte Arten

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich) Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen) Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz) Acer campestre

Carpinus betulus Hainbuche, Vogel-Kirsche, Prunus avium Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 Mit \* gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze Kornellkirsche, Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea subsp. Corylus avellana Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Maiblumenstrauch\*. Deutzia in Arten Hunds-Rose, Rosa canina Sambucus nigra Schwarzer Holunder Syringa vulgaris Weigela in Arten Weigelie\* und andere heimische, standortgerechte Arten.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstige Planzeichen

ST Stellplätze

GA/CP Garagen / Carports

— Firstrichtung (Vorschlag als Hauptfirstrichtung)

Graben zur Oberflächenentwässerung

Wendevorrichtung Durchmesser = 18,00m zzgl. 1,50m im Gehwegbereich Entlang der angrenzenden Grundstücksgrenzen ist zusätzlich ein Freihaltebereich von 1,0 m vorzusehen. Die Einfriedung ist hier entsprechend abzurücken.

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 2.4 Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist entsprechend der Plandarstellung an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

### HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

2563/2 Flurnummer (Beispiel)

→ Flurstücksgrenze mit Grenzstein — Grundstücksgrenze – geplant

6 Parzellennummer (Beispiel)

775 m² Parzellengröße (Beispiel) Bebauung – bestehend

ren durchgeführt

Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag) Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)

## VERFAHRENSVERMERKE Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfah-

Aufstellungsbeschluss Die Stadt Abensberg hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.09.2021 bis 18.10.2021 durchgeführt.

Die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21.09.2021 bis 18.10.2021 durchgeführt. Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Schwaighausen - Nord" in der

Fassung vom 06.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schwaighausen - Nord" wurde mit Beschluss vom 13.11.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 13.11.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Abensberg, den Bürgermeister Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt

Stadt Abensberg, den

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Zeit vom 17.04.2023 bis 23.05.2023 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schwaighausen - Nord" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schwaighausen - Nord" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfol-

Bürgermeister

1. Bürgermeister

Stadt Abensberg, den

gen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

#### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt. Zudem werden bereits bestehende Ausgleichsflächen hinsichtlich der

chen Ausgleichsflächen werden vom Ökokonto der Stadt Abensberg auf Fl. Nr. 3867 (Teilfläche) und Fl. Nr. 3868 (Teilfläche), Gemarkung Abensberg, abgebucht. Auf die Ausführungen in der Begründung unter Teil B-Ziffer 17-Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird verwiesen.

Erschließung überplant. Dies erfordert einen 1:1 Ausgleich an anderer Stelle. Die erforderli-

# HINWEISE DURCH TEXT

PLANGRUNDLAGE Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Abensberg zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von

Boden - und Baugru ndgutachten empfohlen. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine

Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten .

DENKMALSCHUTZ Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m f
ür Geh
ölze niedriger als 2,00 m Wuchsh
öhe,

 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe, bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER - UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

ABFALLRECHT, ALTLASTEN Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden. muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-V 43) wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, da ss es im südwestlichen Bereich des Baugebietes, auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, noch Grundfeste von ehemaligen Gebäuden, Ablagerungen oder Auffüllungen bzw. punktuell schädliche Bodenveränderungen vorliegen können.

LEUCHTMITTEL

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der

GRUNDWASSERSCHUTZ Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Kelheim zu beteiligen. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzuse-

"Hochwasserschutzfibel"). IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die An-

geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge ent-

hält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff

onen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen. **DIN-NORMEN** Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs-

nungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Stadt Abensberg (Rathaus, Stadtplatz 1, 93326 Abensberg, Zimmer H.2.06) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

sowie 2564/2 (Teilfläche = TF) der Gemarkung Abensberg mit einer Fläche von 50.870 m². INKRAFTTRETEN

### BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

STADT **ABENSBERG** 

LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Die Stadt Abensberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI, I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBI. 2023 I, Nr. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBI. S. 250), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetztes vom 03.07.2023 (BGBI, 2023 I, Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBI. S. 385) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI I 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Schwaighausen -Nord" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 13.11.2023 einschließlich Festsetzungen

durch Planzeichen und Text. § 2 - Bestandteil der Satzung Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan

mit Grünordnungsplan sowie Festsetzungen durch Planzeichen und

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Maßstab

KomPlan Planung Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer Planungsträger Stadt Abensberg

Stadtplatz 1

13.11.2023

93326 Abensberg

Plandarstellung M 1:1.000

Schemaschnitte M 1:250



1 BauGB §3 u. 4 Abs. Nov. 2023 SH Projekt Nr. 20-1254\_BBP

NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten. REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

hen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig

lieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissi-

plan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünord-

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 2560/5, 2561, 2562/4, 2562/5, 2562/6, 2562/14, 2564

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

SCHWAIGHAUSEN - NORD